

# CREIテーマ1 研究 建物賃貸借契約の更新拒絶の正当事由における 行政計画の斟酌の実態

2022年6月

東京大学不動産イノベーション研究センター（CREI）

第3回オンライン・シンポジウム



## 立退料算定に係る実務家WG 趣旨

- 借地借家法においては、賃貸人による契約更新拒絶に係る通知又は建物の賃貸借の解約の申入れに当たっては「**正当事由**」の存在が必要であり、その正当事由については、建物の賃貸人及び賃借人が「**①建物の使用を必要とする事情**」を主たる事由としつつ、
  - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
  - ③建物の利用状況
  - ④建物の現況
  - ⑤賃貸人から賃借人への **産上の給付**（いわゆる「**立退料**」）を考慮することが法文上明記されている。
- しかしながら、それら基準の斟酌の程度などについて、判例や弁護士事務所等における実務的にも明確な基準がないなどの課題があり、**居住用借家のみならず、むしろ実務では営業用借家の方が状況として複雑であり、問題になるケースも多い。**
- このため、既存判例や事例などを参考に、一定の手続きをADRの仕組み等で整備する等で正当事由の具備が相当とみなされるような制度づくりを行うことも考えられる。
- こうした中で、**本WGでは、様々な制度対応を行うためのバックボーンとして、開発側・借家側・法曹界が共通で使えるような一定の尺度（モノサシ）の策定などを目指すこととする。**

## はじめに

1. 研究の方法と構成
  - 1.1. 研究の対象と方法
  - 1.2. 判例分類の枠組み
  - 1.3. 研究の構成
  
2. 判例の分類と判示の傾向
  - 2.1 行政計画の有無・分類に応じた判例の内訳
  - 2.2 主張された行政計画の種類
  - 2.3 行政計画の有無・判例分類に応じた判示の傾向
  
3. 行政計画の分類に応じた斟酌の実態
  - 3.1 斟酌の傾向
  - 3.2 分類別の斟酌の実態①法定事業
  - 3.3 分類別の斟酌の実態②法定規制
  - 3.4 分類別の斟酌の実態③法定計画
  - 3.5 分類別の斟酌の実態④非法定計画等
  
4. 考察：行政計画の斟酌のメカニズム
  - 4.1 行政計画の斟酌のメカニズム
  - 4.2 今後の可能性と課題

## 研究の背景

- 旧借地法と旧借家法を1つの法律に統合する借地借家法が1992年に施行されるまでに、中曾根内閣の公的規制緩和・民間活力導入路線のもとで、「土地の有効利用の必要性及び相当性や「建物の存する地域の状況その他一切の事情」等が正当事由の要素とすべきかが議論された。しかし、これらの要素が正当事由として組み込まれることはなく、法律は成立した。
- このような構造を有する借地借家法について、都市再開発法等の公法領域との関連が未整備であるという指摘がある。
- 一方で、正当事由に土地の有効利用の必要性を含めることは公法と私法との混同であり、法体系に基本的矛盾を持ち込むことになるという主張もある。
- しかし、土地の有効利用を理由とする解約申し入れの場合も、裁判所が立退料を条件として正当事由を認める傾向にある実態が指摘されている。

## 参考文献

- 法務省民事局参事官室(1985)「借地・借家法改正に関する問題点」
- 法務省民事局参事官室(1989)「借地法・借家法改正要綱試案」
- 生熊長幸(1993)「借地借家法改正と土地の有効利用 ― 賃貸住宅政策における意義について―」、都市住宅学会、1993(4)、30-35.
- 七戸克彦(2018)「正当事由と立退料の今日的課題」、『不動産法論点大系』、308-333、民事法研究会.
- 大西康博(2010)『土地法の基礎的研究 -土地利用と借地権、土地所有権』、敬文堂
- 田山輝明(1987)「借地法と都市開発」、日本民主法律家協会、法と民主主義220号、12-13.
- 吉田克己(1989)「高度利用・立退料・正当事由」法律時報、61、4、142.

## はじめに

### 既往研究を踏まえた本研究の位置づけ、目的

宗建明(1998)「正当事由と「土地の有効利用」：公と私を中心として」、北大法学研究科ジュニア・リサーチ・ジャーナル、5、33-65.

→公共的な概念として土地の有効利用を捉える研究。行政計画自体の斟酌について分析するものではなく、かつ、借地借家法施行以前の1990年前後の10例程度の判例を扱うに留まる。

大野武(2018)「借地制度の基礎理論・法解釈論・政策論の再検討（3・完）」、明治学院大学法学研究、104、1-25.

→借地制度における正当事由と土地の有効利用に関する学説の概観を通じて正当事由制度の再構築の必要性を主張する研究。実態把握を伴ったものではない。

七戸克彦(2018)「正当事由と立退料の今日的課題」、『不動産法論点大系』、308-333、民事法研究会.

→借地借家の双方を対象に正当事由と立退料についての2007年から2017年までの350弱の判例を分析した研究。行政計画に着目したものではない。

→正当事由には公法的領域が影響を与え得るという実態があるが、公共性の根拠となる行政計画に着目して実態把握を行う研究は少ない。判例分析を通じて行政計画の斟酌の実態を明らかにした研究は見られない。

本研究では、正当事由の判例分析を通じて、行政計画の斟酌の実態・メカニズムを明らかにすることを目的とする。**行政計画が正当事由の判示にどのように影響を与え得るかを実証的に明らかにする**点に本研究の意義・新規性があると考ええる。

# 1. 研究の方法と構成

## 1.1 研究の対象と方法

- Westlaw Japanにおいて借地借家法28条に関する判例を検索し、立退を対象としていない判例を除外し、同一の係争を統合した232例を抽出した。
- 全232例中、居住用が50例(21.6%)、事業用が173例(74.6%)、併用が8例(3.4%)、別荘が1例(0.4%)となっており、**その大半が事業用の判例であった。**

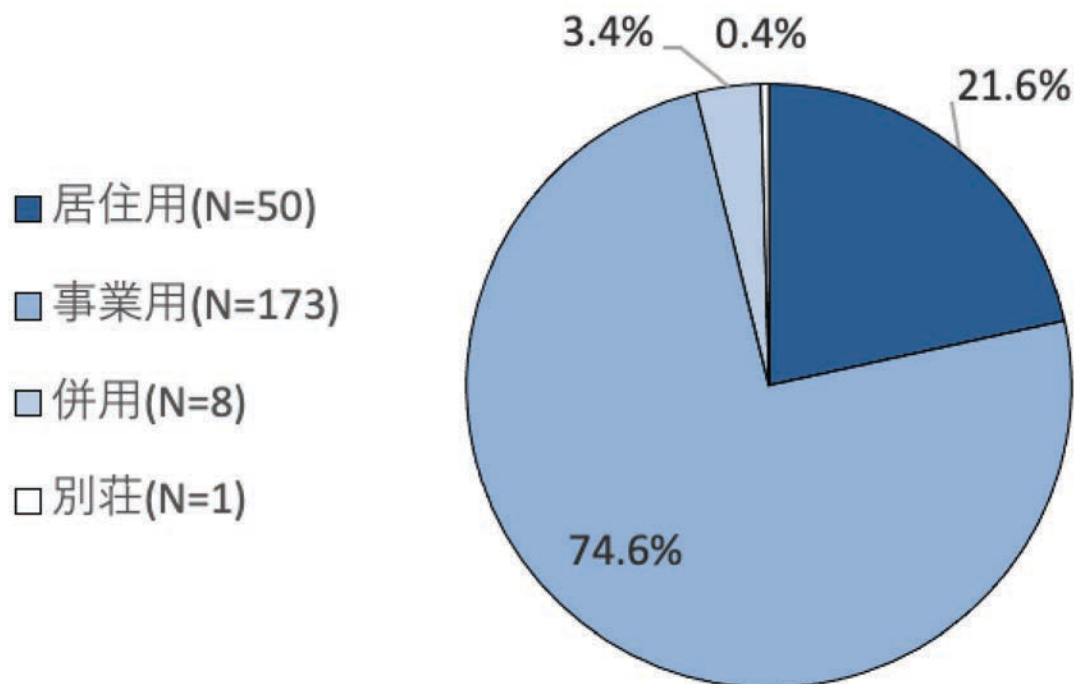


図1 判例における借家の種類の内訳

# 1. 研究の方法と構成

## 1.2 判例分類の枠組み

- 公法に内在する公益性の尺度として行政計画における権利の制限の強さを踏まえ、行政計画を分類する枠組みを設定
- 行政計画の分類として、①法定事業、②法定規制、③法定計画、④非法定計画等という4区分を設定した。
- 行政計画の主張のないその他の判例に関しては、⑤物理的改変のある任意の計画・事業、⑥物理的改変なしの任意の計画に分類した。

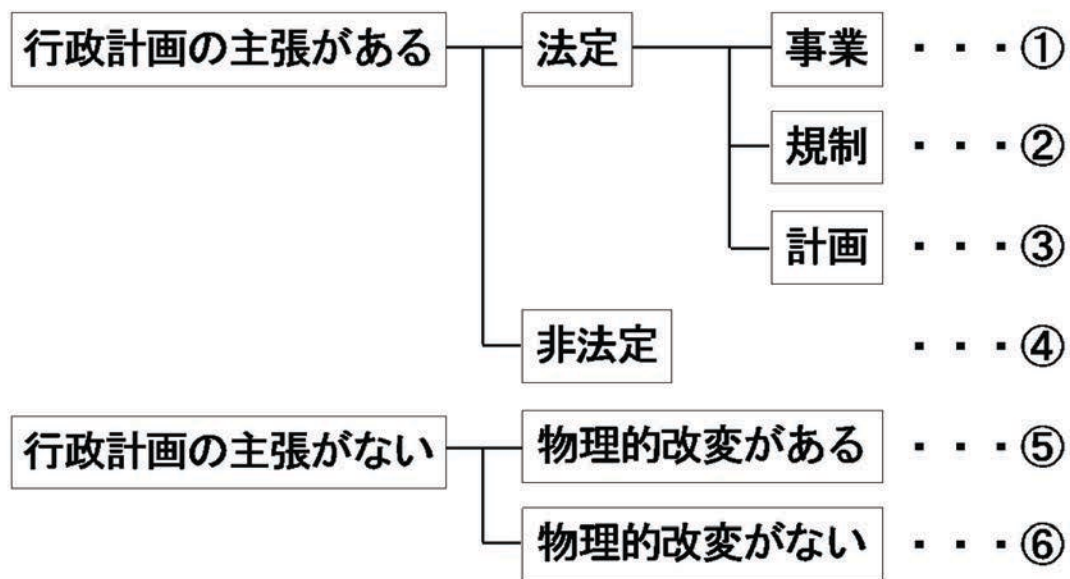


図2 判例分類の枠組み

## 2. 判例の分類と判示の傾向

### 2.1 行政計画の有無・種類に応じた判例の内訳

- 全232例中、行政計画が主張されたのは40例(17.2%)であり、うち居住用が5例、事業用が34例、併用が1例であった。
- ①法定事業は7例(3.0%、うち1例は法定計画あり)、②法定規制は25例(10.8%、うち1例は法定計画、2例は非法定計画あり)、③法定計画は5例(2.2%、うち1例は法定規制あり)、④非法定計画等は3例(1.3%)、⑤物理的改変のある任意の計画・事業は124例(53.4%)、⑥物理的改変なしの任意の計画は68例(29.3%)であった。

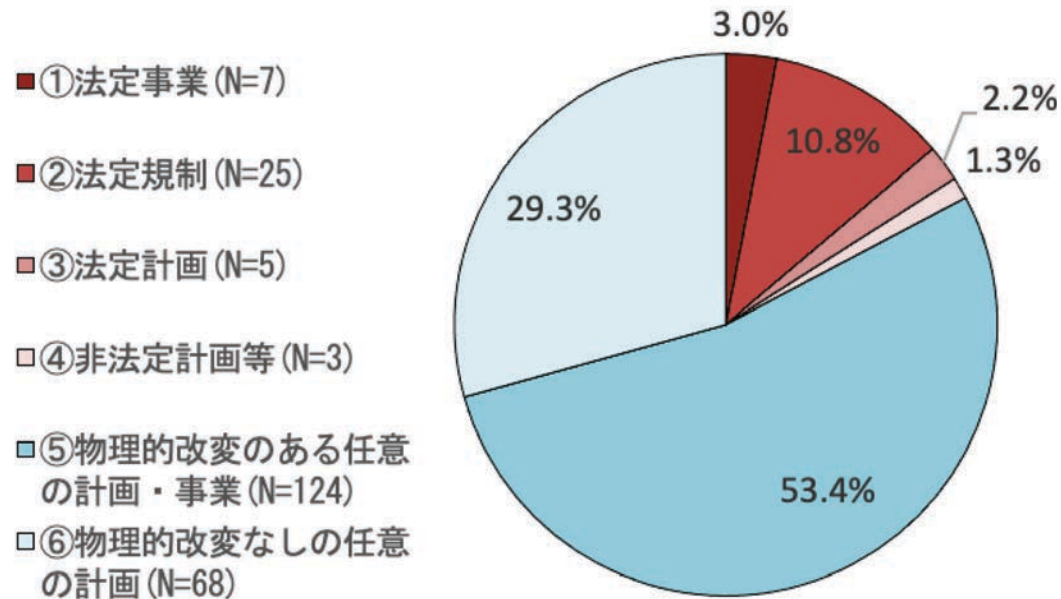


図3 分類に応じた判例数の内訳



## 2. 判例の分類と判示の傾向

### 2.2 主張された行政計画の種類

- まちづくり協議会やまちづくり協定のように、その公的位置付けや権利制限を伴うかが一概に分類できない行政計画については、判例から個別に読み取り、分類を行った。

表1 主張された行政計画とその分類

分類		主張された公的計画	判例数 (重複あり)
①法定事業		街路事業	4
		駅前広場拡幅事業	1
		市街地再開発事業	4
②法定規制	単体 規定	耐震改修促進計画	3
		東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例	3
	ゾーン 規定	用途地域	15
		防火地域・準防火地域	6
		都市再生特別地区	3
		地区計画	2
		火災予防条例	1
		地震時等に著しく危険な密集市街地	1
③法定計画		都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域	4
		再開発促進地区(2号地区)	1
		基本構想	1
		都市マスタープラン	1
		住宅建設五箇年計画	1

分類	主張された公的計画	判例数 (重複あり)
④非法定計画等	まちづくり協定	1
	まちづくり誘導方針・街並みデザインガイドライン	1
	協議会	2
	開発整備計画	1

## 2. 判例の分類と判示の傾向

### 2.3 行政計画の有無・判例分類に応じた判示の傾向

- 行政計画の主張された判例では、認容率は85.0%であった一方、行政計画の主張のない判例では、認容率は58.3%であった。有意水準5%未満を満たしていた。
  - 個別の分類として有意水準5%未満を満たしているのは①法定事業、⑤任意の計画・事業(物理的改変有)、⑥任意の計画(物理的改変無)であった。
  - 行政計画の有無による認容率の差よりも、⑤と⑥の間の認容率の差の方が大きかった。
- 物理的改変（建替え、改修）が正当事由として判示に影響した上で、行政計画が正当事由を補完していると推察される

表2 行政計画の有無に応じた判示の傾向

$\chi^2=10.091$ (p=0.001)		
	A. 行政計画の主張がある (N=40)	B. 行政計画の主張がない (N=192)
認容	34 (85.0%) (3.177)	112 (58.3%) (-3.177)
棄却	6 (15.0%) (-3.177)	80 (41.7%) (3.177)

表3 判例分類に応じた判示の傾向

$\chi^2=30.637$ (p=0.000)						
	①法定事業 (N=7)	②法定規制 (N=25)	③法定計画 (N=5)	④非法定計画等 (N=3)	⑤任意の計画・事業(物理的改変有) (N=124)	⑥任意の計画(物理的改変無) (N=68)
認容	7 (100.0%) (2.062)	19 (76.0%) (1.432)	5 (100.0%) (1.734)	3 (100.0%) (1.338)	86 (69.4%) (2.171)	26 (38.2%) (-5.015)
棄却	0 (0.0%) (-2.062)	6 (24.0%) (-1.432)	0 (0.0%) (-1.734)	0 (0.0%) (-1.338)	38 (30.6%) (-2.171)	42 (61.8%) (5.015)

### 3. 行政計画の分類に応じた斟酌の実態

#### 3.1 斟酌の傾向

- 「斟酌があり、立退料なく認容」、「斟酌があり、立退料とともに認容」、「斟酌はないが、立退料とともに認容」、「斟酌はあるが、棄却」、「斟酌がなく、棄却」の5つに分類した。
- 斟酌の有無とは、原告・被告いずれかの主張に行政計画が含まれた判例のうち、裁判所が正当事由の判断において行政計画に言及して、賃貸人の使用を必要とする事情として事実認定もしくは斟酌すると明確化しているか否かを基準としている。
- 認容と一部認容の違いは立退料を事前に提示していたか否か、またはその額に関する係争によるものが大半であったため、区別しないものとした。

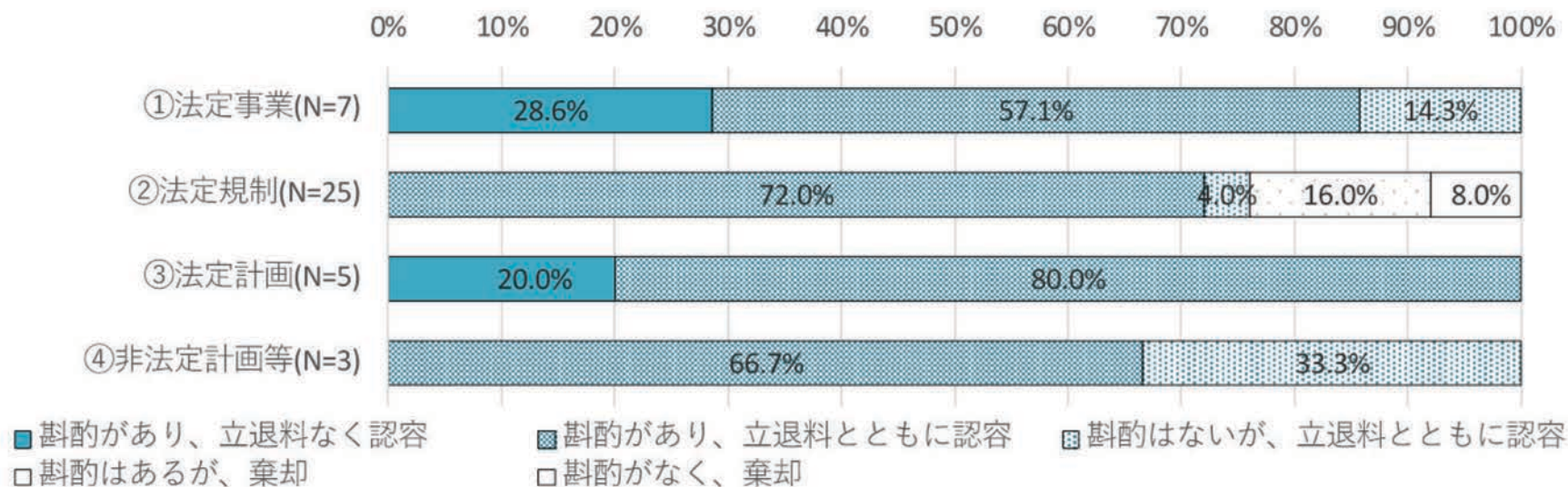


図4 行政計画の分類に応じた斟酌の傾向

### 3. 行政計画の分類に応じた斟酌の実態

#### 3.2 分類別の斟酌の実態①法定事業

- 「斟酌があり、立退料なく認容」が2例(判例番号1,5)、「斟酌があり、立退料とともに認容」が4例(判例番号2～4,6)、「斟酌はないが、立退料とともに認容」が1例(判例番号7)であった。
- 用地の収用が可能となる事業計画認可後の段階では、正当事由として積極的に斟酌されていた。
- 法定事業は「使用を必要とする事情」として斟酌されていた。これは、賃貸人が従わなければならない蓋然性が大きくなるという法定事業の性質に起因すると推察される。
- 概ねの傾向ではあるが、事業段階が進むとより強く斟酌されていた。

#### ①法定事業が主張された判例一覧

判例番号	事件番号	主張された法定事業	事業段階	判示	斟酌の実態
1	東京地裁 平10(ワ)29698号	街路事業	事業計画 認可後	認容	斟酌があり、 立退料なく認容
2	東京地裁 平25(ワ)6713号	街路事業、 市街地再開発事業	事業計画 認可後	一部認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
3	東京地裁 平5(ワ)7033号	街路事業	都市計画 決定後	一部認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
4	東京地裁 平18(ワ)16902号	駅前広場拡幅事業、 市街地再開発事業	都市計画 決定後	一部認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
5	東京地裁 平11(ワ)8785号	街路事業	都市計画 決定前	認容	斟酌があり、 立退料なく認容
6	東京地裁 平14(ワ)23956号	市街地再開発事業	都市計画 決定前	認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
7	東京地裁 平26(ワ)10246号	市街地再開発事業、 (都市再生緊急整備地域)	都市計画 決定前	一部認容	斟酌はないが、 立退料とともに認容

### 3. 行政計画の分類に応じた斟酌の実態

#### 3.3 分類別の斟酌の実態②法定規制（単体規定）

- 「斟酌があり、立退料とともに認容」が3例(判例番号8~10)、「斟酌はあるが、棄却」が2例(判例番号11,12)であった。
- 耐震診断が実施された上で、本件建物の現況(判例番号8)や耐震診断の状況(判例番号10)といった「**建物の現況**」として斟酌されていた。
- 耐震診断が未実施であるものの、耐震改修促進計画の対象建物であることを「**使用を必要とする事情**」の一要素として斟酌する判例番号9も見られた。

#### ②法定規制が主張された判例一覧(単体規定)

判例番号	事件番号	主張された法定規制	判示	斟酌の実態
8	東京地裁 平25(ワ)31867号	東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
9	東京地裁 平25(ワ)16411号	耐震改修促進計画	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
10	東京地裁 平27(ワ)34802号	耐震改修促進法における特定既存耐震不適格建物	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
11	東京高裁 平10(ホ)4504号	耐震改修促進法における特定既存耐震不適格建物	棄却	斟酌はあるが、棄却
12	東京地裁 平25(ワ)32629号	東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例	棄却	斟酌はあるが、棄却

### 3. 行政計画の分類に応じた斟酌の実態

#### 3.3 分類別の斟酌の実態②法定規制（ゾーン規定）

- 「斟酌があり、立退料とともに認容」が15例(判例番号13～27)、「斟酌はないが、立退料とともに認容」が1例(判例番号28)、「斟酌はあるが、棄却」が2例(判例番号29,30)、「斟酌がなく、棄却」が2例(判例番号31,32)であった。
- 地域の状況を踏まえた建替えの必要性を補強し、賃貸人の「使用を必要とする事情」の正当事由を補完する要素となっていた。
- 賃貸人の「使用を必要とする事情」として斟酌される場合も見られた。

#### ②法定規制が主張された判例一覧(ゾーン規定)

判例番号	事件番号	主張された法定規制	判示	斟酌の実態
13	東京地裁 平4(ワ)21928号	用途地域	認容	斟酌があり、立退料とともに認容
14	東京地裁 平10(ワ)6035号	防火地域、用途地域	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
15	東京地裁 平15(ワ)9024号	用途地域	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
16	東京地裁 平16(ワ)13181号	用途地域	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
17	東京地裁 平18(ワ)23104号	用途地域	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
18	東京地裁 平18(ワ)24390号	用途地域	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
19	東京地裁 平20(ワ)8093号	火災予防条例	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
20	東京地裁 平20(ワ)14929号	防火地域、用途地域	認容	斟酌があり、立退料とともに認容
21	東京地裁 平21(ワ)24715号	都市再生特別地区	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
22	東京地裁 平24(ワ)5987号	都市再生特別地区、(都市再生緊急整備地域)	認容	斟酌があり、立退料とともに認容
23	東京地裁 平24(ワ)2128号	地区計画、都市再生特別地区、(都市再生緊急整備地域)	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容

判例番号	事件番号	主張された法定規制	判示	斟酌の実態
24	東京地裁 平25(シ)697号	用途地域、準防火地域、地震時等に著しく危険な密集市街地	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
25	東京地裁 平27(ワ)14610号	準防火地域、用途地域	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
26	東京地裁 平28(ワ)34716号	防火地域、用途地域	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
27	東京地裁 平28(ワ)19263号	地区計画、用途地域、(まちづくり協定)	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
28	東京地裁 平16(ワ)12100号	用途地域	認容	斟酌はないが、立退料とともに認容
29	東京地裁 平9(ワ)8169号	用途地域	棄却	斟酌はあるが、棄却
30	東京地裁 平11(ワ)5404号	用途地域	棄却	斟酌はあるが、棄却
31	福岡高裁 平27(ホ)257号	用途地域	棄却	斟酌がなく、棄却 ※賃貸人の事情として斟酌
32	名古屋地裁 平12(ワ)503号	防火地域、(開発整備計画)	棄却	斟酌がなく、棄却

### 3. 行政計画の分類に応じた斟酌の実態

#### 3.4 分類別の斟酌の実態③法定計画

- 「斟酌があり、立退料なく認容」が1例(判例番号33)、「斟酌があり、立退料とともに認容」が4例(判例番号34～37)であった。
- 法定計画は具体的な権利制限が伴わず、その事実に言及した判例があるにも関わらず、一定程度斟酌され、「使用を必要とする事情」に関わる正当事由を補完していた。
- 特に、**再開発促進区や特定都市再生緊急整備地域については、公共性を認めて斟酌される傾向**が見られた。これは、賃貸人が従わなければならない蓋然性が大きくなる法定事業に発展していく可能性があるためだと推察される。

#### ③法定計画が主張された判例一覧

判例番号	事件番号	主張された法定計画	判示	斟酌の実態
33	浦和地裁 平9(ワ)2098号	住宅建設五箇年計画	認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
34	東京地裁 平13(ワ)16798号	再開発促進地区 (2号地区)	一部認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
35	東京地裁 平17(ワ)2270号	中央区基本構想	認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
36	東京地裁 平23(ワ)30572号	荒川区都市計画マスタープラン、 (東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例)	一部認容	斟酌があり、 立退料とともに認容
37	東京地裁 平26(ワ)24782号	特定都市再生緊急整備地域	一部認容	斟酌があり、 立退料とともに認容

### 3. 行政計画の分類に応じた斟酌の実態

#### 3.5 分類別の斟酌の実態④非法定計画等

- ・ 「斟酌があり、立退料とともに認容」が2例(判例番号38,39)、「斟酌はないが、立退料とともに認容」が1例(判例番号40)であった。
- ・ 協議会のような組織体でも、それが具体的な活動や計画を有する場合には、正当事由を補完する要素として斟酌されていた。
- ・ 公共性というよりも使用の必要性の具体性という観点からの斟酌されている傾向が強く、行政計画としての斟酌は法定の行政計画と比べると弱いと捉えられる。

#### ④非法定計画等が主張された判例一覧

判例番号	事件番号	主張された非法定計画等	判示	斟酌の実態
38	東京地裁 平20(ワ)25651号	歌舞伎町ルネッサンス推進協議会	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
39	東京地裁 平25(ワ)30653号	歌舞伎町まちづくり誘導方針、歌舞伎町街並みデザインガイドライン	一部認容	斟酌があり、立退料とともに認容
40	東京地裁 平20(ワ)22960号	仮称西小山街づくり協議会準備会、街づくり構想	一部認容	斟酌はないが、立退料とともに認容



## 4. 考察

### 4.1 行政計画の斟酌のメカニズム

- 借地借家法28条に基づく正当事由の総合的な斟酌を前提として、物理的改変（建替え、改修）の計画が正当事由として斟酌された上で、行政計画は正当事由を補完する要素となり、認容率を高めていたことが明らかになった。
- 特に、①法定事業は個別の分類としても有意に認容率を高めており、斟酌の程度は他の行政計画と比較して強いと捉えられる。

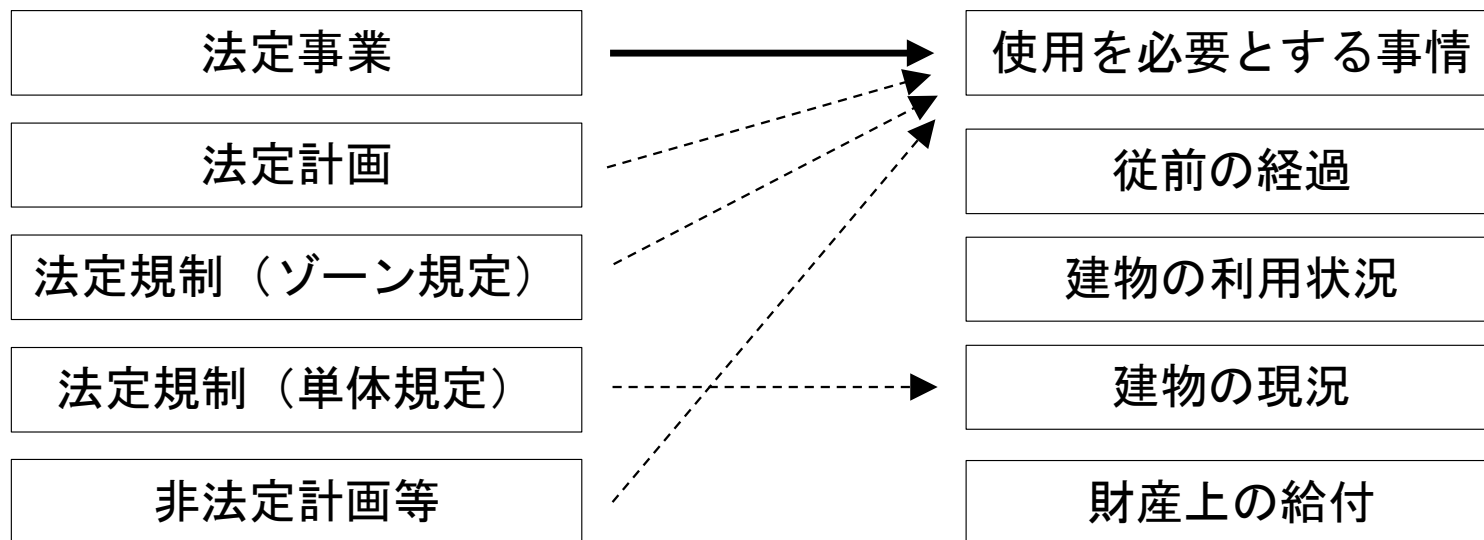


図5 行政計画と正当事由の要素との対応関係

## 4. 考察

### 4.1 行政計画の斟酌のメカニズム

- 行政計画は賃貸人・賃借人双方の「使用を必要とする事情」や「建物の現況」として斟酌されていた。
- ①法定事業をはじめとする物理的改変が公共性に合致することを示す行政計画は、主に賃貸人の「使用を必要とする事情」として正当事由を間接的に補完していた。
- ゾーン規定のように地域の状況に係る行政計画は、賃貸人の「使用を必要とする事情」のみならず、賃借人が使用する用途の代替性の有無の判断に影響していた。

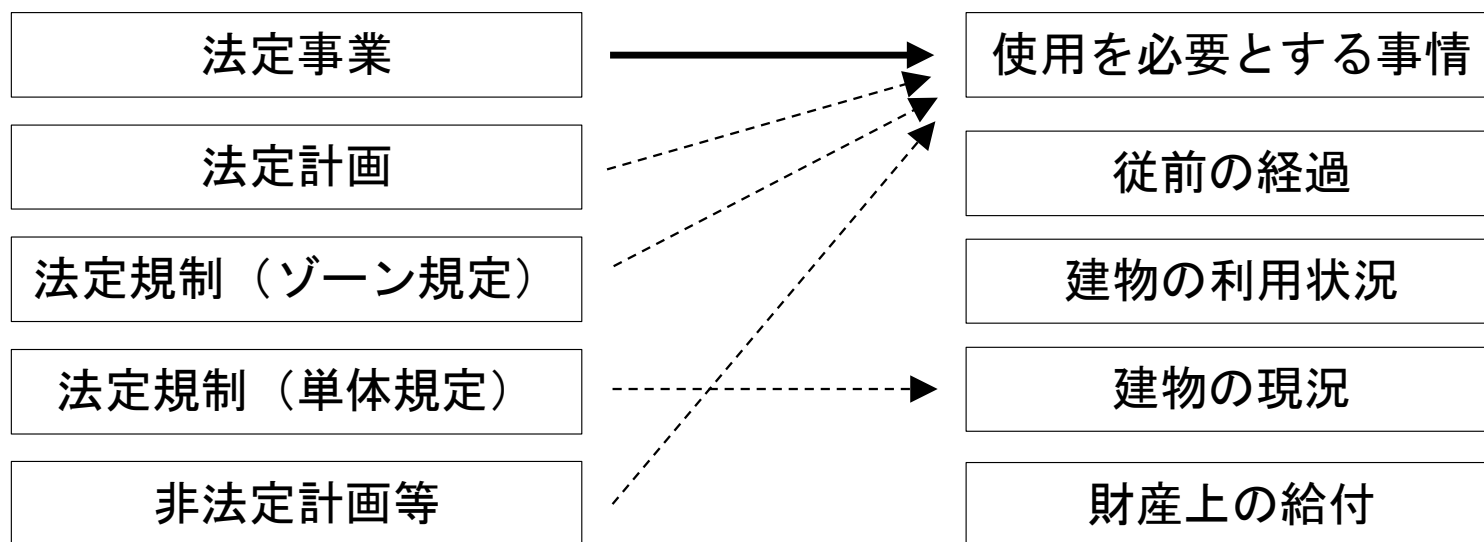


図5 行政計画と正当事由の要素との対応関係

## 4. 考察

### 4.2 今後の可能性と課題

- 本研究は、制定から約30年経って一定の判例数が蓄積された借地借家法の運用を行政計画の斟酌という観点から探求し、**公共性が私法領域の判断にどのように組み込まれているか** **についての一側面の実態把握**を行うことで、新たな判例理論の構築に向けた基礎的知見を示した。
- 本研究では、行政計画が、正当事由の判断要素との間でどのように斟酌され、判示に影響しているかに関する分析に留まる上に、個別分類の行政計画の判例においては必ずしも十分なサンプル数がなかった。加えて、**正当事由を補完する立退料や判決に至るまでの期間** **については分析の対象としておらず、今後、こうした判示の詳細に焦点を当てた分析が必要**だと考えられる。